



Sprawozdanie

niezależnego biegłego rewidenta z badania
rocznego sprawozdania finansowego
dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia
Członków SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ORLIK-JANTAR” NUMER KRS 0000263802

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR”**, z siedzibą w Warszawie, ul. Salamandry 3, na które składa się:

- bilans sporządzony na 31 grudnia 2020 roku, wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 151 335 981,01 zł.,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku wykazujące nadwyżkę bilansową (zysk netto) w kwocie 7 188 388,45 zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku,
- informacja dodatkowa zawierająca wprowadzeni do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217, „ustawy o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółdzielni.

Zarząd jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, dla sporządzania sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Warszawskie Biuro Audytu Sp. z o.o.
03-450 Warszawa, ul. Ratuszowa 11
KRS 183721, kapitał zakładowy 50 tys. zł.
tel. kom. 602 45 84 11, tel./fax. 022/619 89 00
e-mail: z.zaluski@wba-audyt.pl
WWW www.wba-audyt.pl

Zakres usług:

- badanie sprawozdań finansowych,
- doradztwo w zakresie podatków, finansów, rachunkowości i zarządzania,
- ekspertyzy ekonomiczno-finansowe,
- usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych i podatkowych

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 1415 ze zmianami „ustawa o biegłych rewidentach),
- 2/ Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości,
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Uzupełniające objaśnienie

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego stwierdzamy, że:

- 1/ sprawozdanie finansowe za rok kończący się na dzień 31.12.2019 r. wykazujące sumy bilansowe w kwocie 93 499 467,36 zł. nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni a zysk bilansowy w kwocie 5 396 802,45 zł. nie został podzielony.
Zarząd Spółdzielni w oparciu przepisy zawarte w art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 568 ze zmianami) podjął decyzję o przesunięciu terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 6-ciu tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego,
- 2/ wartość netto budynków i funduszków finansujących je (ujęta w bilansie jako; fundusz zasobowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz fundusz z aktualizacji składników majątku) podlega korekcie celem doprowadzenia ich wartości do kwot odpowiadających wartości wniesionych wkładów budowlanych pomniejszonych o umorzenie.
Ustalenie dokładnej kwoty wartości budynków z uwzględnieniem przekształcenia lokali w prawo odrębnej własności - wymaga sporządzenia przez Spółdzielnię wyceny poszczególnych lokali w oparciu o poniesione nakłady oraz ich inwentaryzacji,
- 3/ zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych stanowią kwotę 1 527 tys. zł co stanowi 4,19 % do ogólnej kwoty opłat w Spółdzielni oraz należności z okresu sprzed 2020 r. dotyczące opłat bez zabezpieczeń finansowych z tytułu opłat eksploatacyjnych i rozliczeń ciepła na kwotę 254 tys. zł.
Podejmowanie w roku 2020 działań windykacyjnych i zabezpieczających ograniczone zostało przez uchwalone przepisy ustaw związanych z pandemią,
- 4/ przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” i innym nie zostało zakończone postępowanie sądowe toczące się z zaskarżenia przez kilku członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław Lotnisko” i Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” uchwały z 18 czerwca 2005 r. dotyczące podziału Spółdzielni oraz wyroku Sądu Apelacyjnego z 8 października 2013 roku. wydanego w przedmiotowej sprawie który został częściowo uchylony przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 30 września 2016 r. (sygn. Akt I CSK 858/14),
- 5/ Przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga Wydział Cywilny w Warszawie toczą się postępowania ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goćław-Lotnisko o wzajemne roszczenia i rozliczenia z różnych okresów sprawozdawczych.
- 6/ Spółdzielnia dochodzi roszczeń o korektę wysokości opłat za użytkowane wieczyste grunty z tytułu zawyżenia wyceny nieruchomości będącej podstawą do naliczenia opłaty rocznej.
Na ewentualne zabezpieczenie dochodzonych roszczeń w bilansie Spółdzielni występuje zobowiązanie na kwotę łączną 929 183,34 zł jako wpłaty pobrane w ramach opłat za lokale.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowiące integralną część sprawozdania finansowego zostały opracowane zgodnie z postanowieniami art. 48 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Naszym zdaniem, informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym rocznym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni istotnych zniekształceń.

Zbigniew Załuski

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Zbigniew Feliks
Załuski
Data: 2021.03.22 17:16:34 CET

Kluczowy biegły rewident

wpisany do rejestru biegłych rewidentów
prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych
Rewidentów pod numerem 5470

**członek Zarządu Spółki przeprowadzający
badanie w imieniu**

**Warszawskiego Biura Audytu Sp. z o. o.
w Warszawie, ul. Ratuszowa 11**

Podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań
finansowych – nr ewidencyjny 1747 (Uchwała Krajowej
Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13.01.1998 r.)

Warszawa, dnia 22.03.2021 r.